



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЛИЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

У понятия «личное пространство» немало определений. Одно из них — это территория, которую человек рассматривает как свою собственность, а проникновение туда — как угрозу. Другое обозначает этими словами некую зону комфорта. Мне ближе расплывчатое: это часть окружающего мира, которая принадлежит одному человеку. Такое определение оставляет право выбора и не сулит угроз.

Если рассматривать личное пространство чисто в физиологическом плане, мне кажется, оно с годами меняется. Все эти шумные вечеринки в тесных клубах, метро в час пик, праздники в квартирах, толкотня и сидение друг у друга на головах возможны разве что в юные годы. С приходом зрелости хочется свое личное пространство решительно раздвинуть — чтобы в нем не было постороннего присутствия, незнакомых, случайных чужих прикосновений и запахов. Ценность вольного или невольного уединения становится очевидной. Понятно, что для такого стиля жизни нужен определенный уровень дохода. Конечно, если речь идет о жизни в особняке, а не об отшельничестве или дауншифтинге, который почему-то утратил ауру романтичности. Да и действительно, непросто возвращаться к миру, тебя забывшему, после того, как ты сбежал от него на несколько лет.

Так вот, возвращаясь к особнякам. Эксперты рынка недвижимости говорят: мало их, особенно в черте города, да и критерии не сформированы. То есть особняк — это вовсе не коттедж, хотя и тоже отдельно стоящее здание. Некоторые участники рынка утверждают, что у особняка должно быть еще и достойное окружение — территория в несколько гектаров без посторонних сооружений и людей. Ну что можно сказать? Конечно, такое личное пространство вполне можно назвать идеальным. Хотя и оно не уберегает от стремительно меняющегося мира. Стоит только вспомнить об особняке балерины Матильды Кшесинской в Петербурге. Он и сегодня в прекрасном состоянии — как памятник личному пространству той, кто уже давно не с нами.

ЛИЗИНГ КАК АЛЬТЕРНАТИВА

СЕГОДНЯ САМЫЙ ПРОСТОЙ СПОСОБ ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ — ЭТО ПОЛУЧИТЬ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ. НО ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, ОСТАЮЩЕГОСЯ НА ПЛАВУ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО БЛАГОДАРЯ ПОМОЩИ ГОСУДАРСТВА, СЕГОДНЯ ТУМАННЫ. ЭКСПЕРТЫ НАЧИНАЮТ ПРИСМАТРИВАТЬСЯ К АЛЬТЕРНАТИВНЫМ СПОСОБАМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В РАССРОЧКУ. СЕГОДНЯ ТАКОЙ АЛЬТЕРНАТИВОЙ МОЖЕТ СТАТЬ ЛИЗИНГ ЖИЛЬЯ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Ипотека до финансового кризиса 2015 года была основным фактором формирования спроса на рынке жилья. За счет ипотечного кредитования совершалось до 70% сделок на первичном рынке и до половины на вторичном рынке жилья. Сегодня по сравнению с предыдущими, докризисными годами, ипотечный кредит на первичном рынке подорожал, субсидированная государством ставка равна 13%. По вторичному рынку ипотечное кредитование остановилось: мало того, что ставка по кредиту доходит до 17% годовых (в банках с государственным участием), средние и мелкие банки закрыли ипотечные программы в принципе. И требования к заемщику ужесточились настолько, что даже и по заявленной ставке получить кредит очень сложно.

В докризисный период завышенная процентная ставка компенсировалась сильным ежегодным рыночным подорожанием жилья, чего сегодня ждать пока не приходится, и наряду с падением стоимости найма жилья не добавляет мотивации в приобретении объектов недвижимости.

Естественным следствием указанного обстоятельства стало падение спроса на рынке. Застройщики, закредившиеся банками под начатые проекты строительства, ищут способы привлечения клиентов. Чаще всего потенциальных покупателей заманивают различными акциями и скидками. Некоторые продавцы пошли еще дальше — предлагают различные варианты продажи недвижимости, которые, в ряде случаев, позволяют сэкономить и ускорить покупку. Одним из них является договор лизинга.

Закон о лизинге существует с 1998 года и с этого момента принципиально не менялся. По закону объектами лизинга не могут быть земельные участки, что, конечно, сужает возможности лизинга для загородного рынка жилья. По смыслу закона основанием приобретения объекта может быть только договор купли-продажи и только недвижимости, в отношении которой оформлено право собственности, соответственно договоры мены, долевого участия, иные не поименованные сделки для лизинга не подходят. Наконец, право собственности на объект к заемщику до момента полного выкупа объекта не переходит, например, в отличие от договора ипотеки. И после выполнения обязательств по договору лизинга, исходя из смысла обязательственных правоотношений, заемщик на условиях заключенного договора лишь вправе требовать передачи в собственность жилья. Что, конечно, несмотря на обременения жилья в пользу заемщика на период действия договора,



ЛИЗИНГ МОЖНО РАССМАТРИВАТЬ КАК ФОРМУ КРЕДИТОВАНИЯ, ГДЕ КРЕДИТ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ НЕ ДЕНЬГАМИ, А ЖИЛЬЕМ

является не очень комфортным моментом, особенно при банкротстве лизингодателя.

НОВАЯ ФОРМА Лизинг по сути — это аренда (наем) жилья с правом выкупа. Лизинг также можно рассматривать как форму кредитования, где кредит предоставляется не деньгами, а жильем. «На практике это выглядит так: вы обращаетесь к собственнику, который готов продать жилье в лизинг, он вас перенаправляет в лизинговую компанию, с которой вы и продавец заключаете договор и которая для вас приобретает выбранную вами квартиру у продавца по договору купли-продажи. После заключения такого трехстороннего договора вы вправе жить в жилье, уплачивая предусмотренные договором лизинговые платежи. По окончании выплаты платежей, если это указано в договоре, вы приобретаете право собственности на жилье», — рассказывает нотариус нотариальной палаты Санкт-Петербурга Алексей Комаров.

Исходя из закона о финансовой аренде, в лизинг нельзя приобретать жилой дом с участком. Тем не менее можно приобрести квартиру. Выгода заключается в минимальном первоначальном взносе (около 10%), в отсутствии требований по залогу и поручительству. Однако есть и существенные недостатки. «Лизинго-

получатель не является собственником квартиры, что создает сложности с регистрацией по месту жительства. Также лизингополучатель несет на себе повышенные риски, связанные с изменением ситуации в экономике (например, есть риски финансовой устойчивости лизингодателя)», — перечисляет опасности Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам».

Евгений Редькин, генеральный директор компании «Реалист», добавляет: «Основной плюс для покупателя — купить недвижимость в лизинг могут те граждане, кто не может рассчитывать на банковский кредит: например, лица с испорченной кредитной историей либо не имеющие возможности официально подтвердить свой доход». К минусам он относит сравнительно более высокую ставку (процента на полтора выше по сравнению с ипотечной), что приводит к более значительной итоговой переплате. «Да и количество программ для физлиц довольно ограниченное», — говорит господин Редькин.

Господин Комаров к плюсам лизинговых схем также относит оперативность предоставления финансирования, так как лизинговые компании менее заборозированы, чем банки, поэтому на сделку купли-продажи стороны могут выйти гораздо быстрее. → 16